

Tyresö kommun

Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

PLANBESKED

2015-06-25

1 (9)

Diarienummer

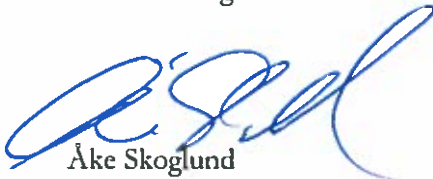
2015 KSM 0418

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planbesked för bostäder vid Granitvägen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna del av Bollmora Berg 1 och del av Bollmora 1:94 för att tillskapa bostäder i flerbostadshus vid Granitvägen i Bollmora. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under fjärde kvartalet, 2015.



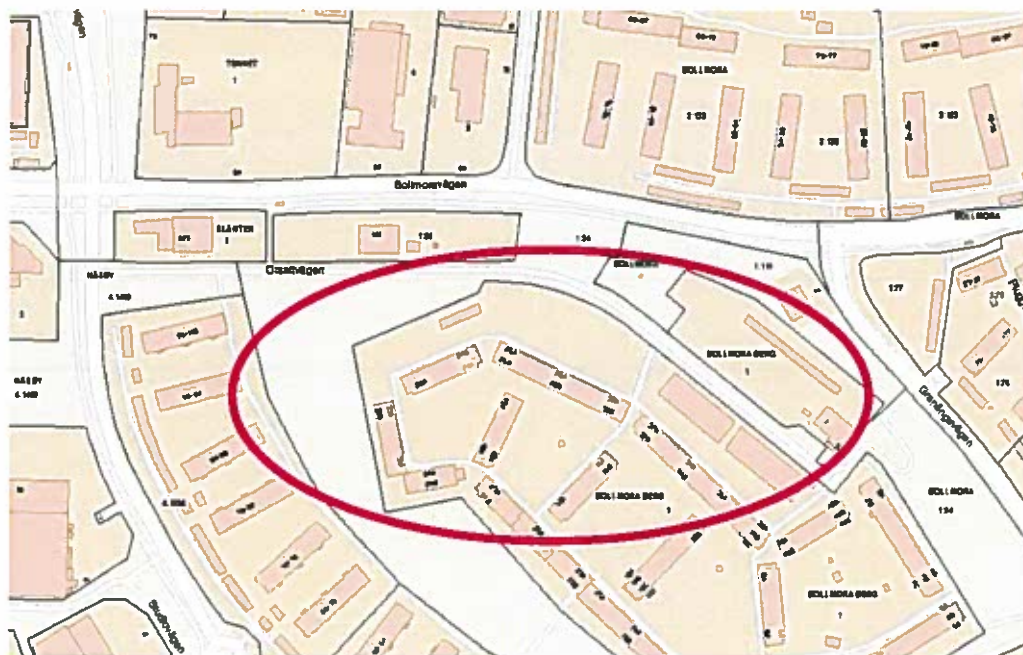
Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

### Sammanfattning

SVEAB och bostadsrättsföreningen Solhöjden inkom till kommunen i maj och juni 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för området kring Granitvägen i Bollmora. Syftet är att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en detaljplan för att möjliggöra angiven markanvändning.



*Aktuellt område vid Granitvägen.*

### Beskrivning av ärendet

I februari 2015 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att vidare utreda områden för möjliga markanvisningar. Bakgrunden var att samtliga utpekade områden i den gällande översiktsplanen från 2008 redan var färdigplanerade eller under pågående planering. Då förvaltningen har i uppdrag att tillskapa 300 nya bostäder/år behöver planering påbörjas inom ytterligare områden än de som utpekats i gällande översiktsplan för att målet ska kunna nås även framöver. Samtliga av de områden som togs fram för vidare utredning var i linje med samrådsförslaget för kommunens nya översiktsplan.

Ett av dessa områden som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för främst bostadsbebyggelse är ett skogsområde/vägområde vid den västra delen av Granitvägen.



*Flygbild över SVEAB:s område.*

Området presenterades för intresserade byggherrar och i maj 2015 inkom SVEAB med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan för hyresrätter i området.

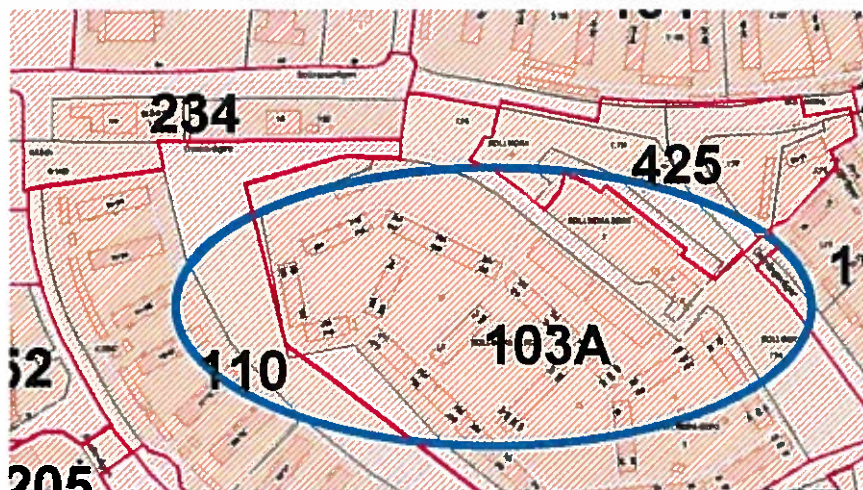
Parallellt med detta presenterade BRF Solhöjden, som ligger längre upp på Granitvägen, ett förslag till förtätning med bostadsbebyggelse på de parkeringsytor som hör till bostadsrättsföreningen.



*Flygbild över BRF Solhöjdens parkeringsområde*

De fastigheter som berörs av planbeskedet är:

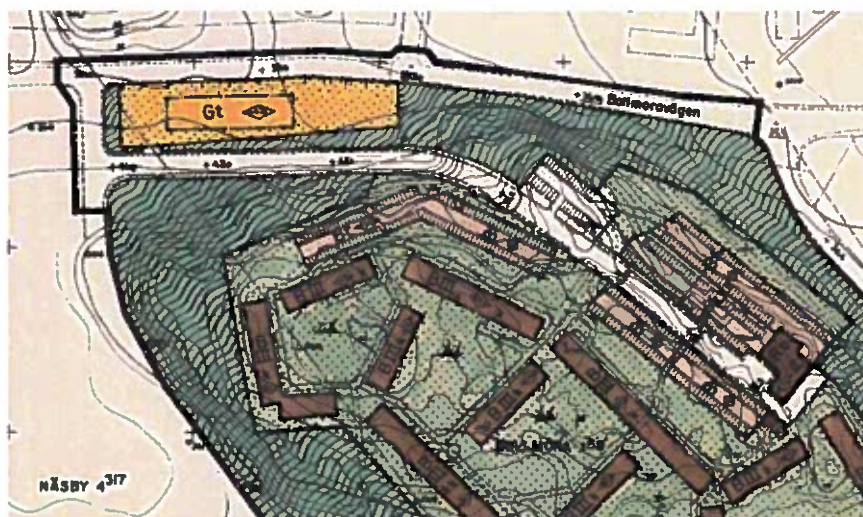
- del av Bollmora 1:94, Tyresö kommun
- del av Bollmoraberg 1, BRF Solhöjden



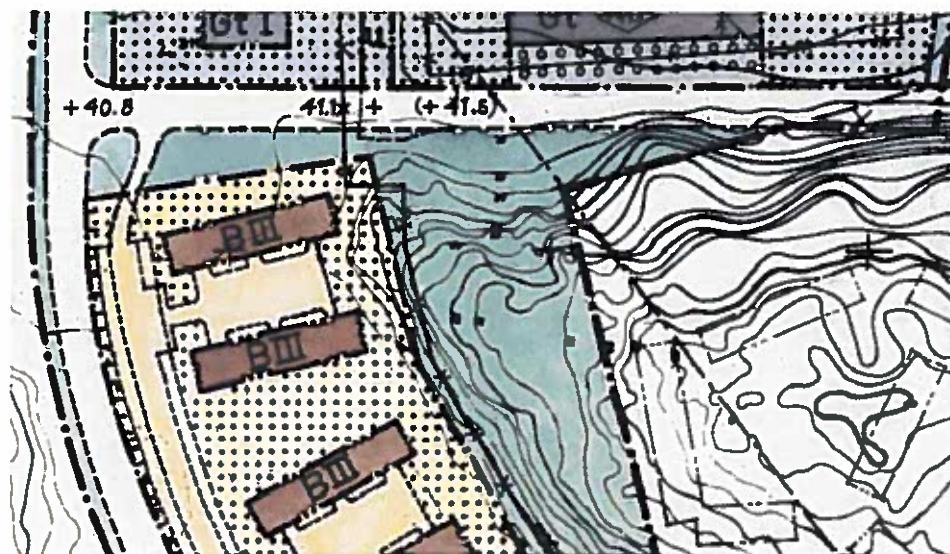
Karta över gällande detaljplaner

För aktuellt område gäller detaljplan nummer 103A, *Stadsplan för Bollmora Berg*, (laga kraft 1963-10-04) samt nummer 110, *Område väster om Bollmora Berg* (laga kraft 1965-04-08). I detaljplanerna anges allmän platsmark för park respektive gata samt område för bilplatser och mark som inte får bebyggas.

Genomförandetiderna för planerna har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder att upprätta ny detaljplan.



Utsnitt från gällande detaljplan, nr 103A.



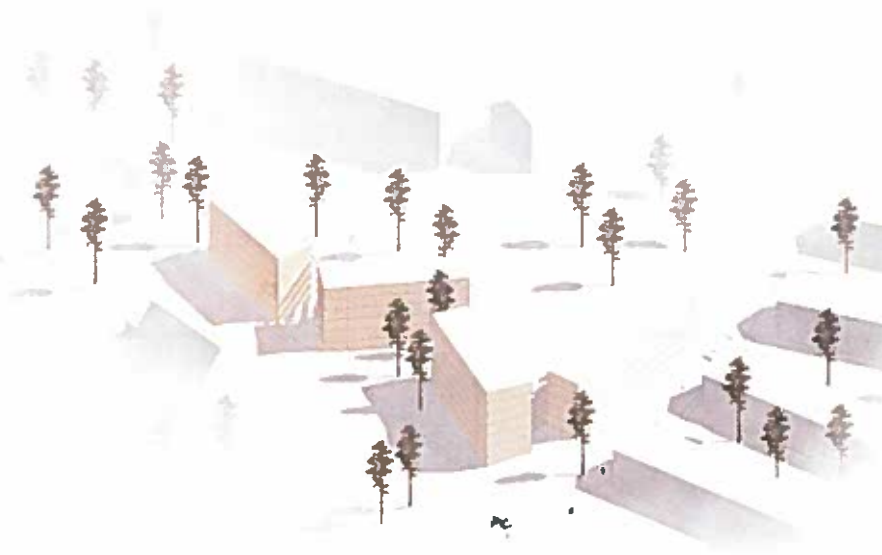
Utsnitt från gällande detaljplan, nr 110.

Planområdet består i väster av naturslutning mot Granitvägen och i öst av parkeringsdäck och parkeringsplatser tillhörande bostadsrättsföreningen Solhöjden. Vegetationen utgörs främst av blandskog med större inslag av lövträd. I direkt anslutning till området ligger Bollmoraberg som uppfördes under 1960-talet. Bollmoraberg finns uppmärksammat i den inventering av kulturhistoriskt värdefulla områden som tagits fram som underlag till kommunens pågående arbete med en ny översiktsplan. Där anges att området visar tidstypisk storskalig flerbostadshusbebyggelse. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal med genomgående lägenheter, balkonger mot söder och väl tilltagna grönytor. Det konsekventa och stora greppet i planeringen, såväl som de enkla och sparsmakade detaljerna, är aspekter av betydelse för kulturmiljön.

Området ligger i anslutning till Tyresö centrum och har därmed mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service. Även tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning, skola och förskola är mycket god.

SVEAB anger i sin ansökan om planbesked att planen syftar till att uppföra bostadsbebyggelse i flerbostadshus. Förslaget omfattar ca 150 lägenheter. Lägenheterna är tänkta att upplåtas med hyresrätt. Parkering för bostäder föreslås i huvudsak utföras i parkeringsgarage under mark.





*Illustrationer över från SVEAB ansökan om planbesked.*

Bostadsrättsföreningen Solhöjden har i sin ansökan om planbesked föreslagit fyra punkthus i 6 – 8 våningar i den västra delen av området och fyra lamellhus i ca 6 våningar i den östra delen av området. Totalt ca 150 bostäder. Bostäderna är tänkta att upplåtas med bostadsrätt. Även här föreslås parkeringen för bostäderna i huvudsak utföras i parkeringsgarage under mark.



*Situationsplan som visar möjlig bebyggelse i den östra delen av området.*



*Volymbild som visar möjlig bebyggelse i den östra delen av området.*



*Illustration av punkthuset från BRF Solhöjdens ansökan om planbesked.*



## Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i flerbostadshus vid Granitvägen i Bollmora. En förtätning skulle kunna tillföra området attraktiva bostäder på i delvis redan i anspråktagen mark som erbjuda en variation av boendestruktur och upplåtelseform i ett centrumnära läge. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 4, 2015.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala, landskapsbild och gestaltning vidare.
- Hänsyn ska tas till topografin samt kultur- och naturmiljövärden.
- Omhändertagande av dagvatten, trafikbuller och risker behöver utredas.
- God tillgång till kollektivtrafik, service och teknisk försörjning finns i anslutning till området.
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram tas fram (med grön design).
- Kommunala investeringar (t.ex. gc-bana, gestaltning av Granitvägen) utreds under planarbetet.
- Samordningen med projektet Hasselbacken.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under andra kvartalet 2017 om planarbetet påbörjas under fjärde kvartalet 2015.